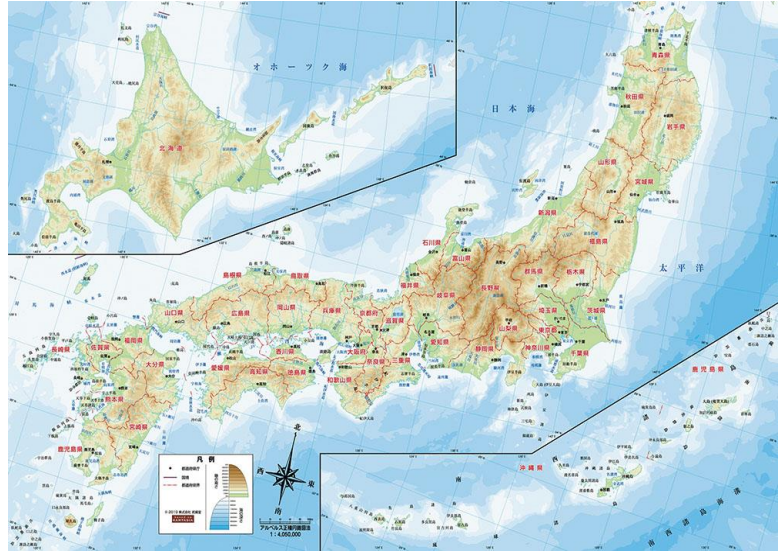


2024 年 12 月吉日

北海道土地的魅力

✚ 北海道是日本仅存的最后的乐园。

✚ 北海道土地面积宽广，自然环境优越，以农产品，海鲜产品，乳制品为主，有着丰富种类的农副产品。是日本生产顶级食材的秘密场所。



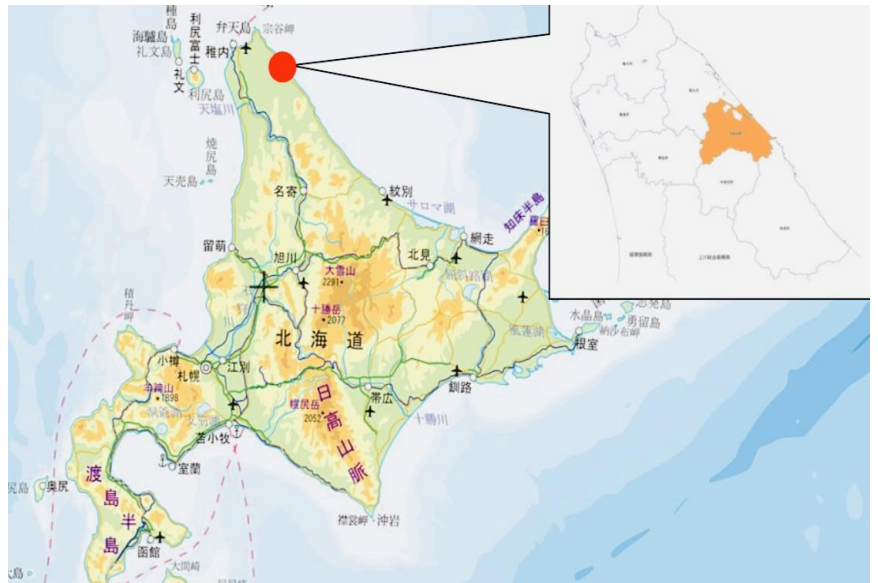
✚ 由于北海道土地面积宽广，所以即使同样在北海道，也能感受到气候有很大的差别。作为观光地广受好评的原因也正因如此。根据外国游客调查报告显示，日本最有人气的都道府县，第一是北海道，其次是冲绳，第三是京都。

✚ 整个北海道只有一座核电站，地震也是日本全境最少的地方，整体来看灾害都是较少。北海道确实本土的大企业，工厂比较少，但相对的外资的引入比较容易。最有竞争力的点，就是土地价格非常便宜，也就是东京的百分之几，有些地方可能是几百分之几。

✚ 二世谷地区 10 年前一坪（日本面积单位，1 坪 $\approx$ 3.3 m²）也就是 20 万日元，现在已经涨到 100 万日元，是原来的 5 倍。澳

大利亚，马来西亚，东南亚等国的投资者大量购买当地的别墅使其变得热闹非凡。当地的经济主要还是依靠冬季的观光客与滑雪游客。乘坐飞机到距离不远的新千岁机场，二世谷地区及其周边地区（札幌，小樽等地）都是非常有人气的旅游胜地。

✚ 位于北海道北部的滨顿别，一坪只要不到 1000 日元。不止是土地的面积，整体绿荫环绕，也是非常有价值的。以日本上个世纪 90 年代前后盛极一时的高尔夫热为背景，这里也曾



作为 18 洞高尔夫球场被开发过。但由于集客等问题，一度暂停了开发，之后由于 1992 年开始日本泡沫经济破灭，这里也随之停止了一切，当时土地所有者就这么放置了。随后的近 30 年，任期自然生长，如今又是灌木丛生，变成了自然林的状态。



由町道驶入后是长达 4 km 的宽约 4m 可通行大型货车平坦的沙石道。

✚ 藤本登记的使用目的是山林、所以土地的固定资产税年间只要 93200 日元。所有土地范围内有两条规模不大的河流，可以用其灌溉农地。再有在日本的法律体系中有为了保护山林特别设置的税金体系。这片 110 万坪的土地全部过户时需要支付名义变更费 35 万日元。现在日本并没有针对外国人及外国企业所设定的特别限制。外国人及企业购买土地，完全跟日本人日本企业一样，不会区别对待。



✚ 在日本山林也就是森林的意思。放眼望去绿茵环绕，但实质也是土地。所以左外农场，牧场，农田等建设是完全没有问题的。当然建立工厂以及太阳能发电站等新能源发电厂也是可以的。因为有很多想再此做太阳能发电事业的问询，也跟北海道电力公司确认过目前该区域内没有高压塔，还需要再等 2，3 年。



✚ 我个人认为这片 110 万坪的土地最好的利用方式是开发地下水资源做矿泉水的灌装厂经营。也跟当地政府确认了只要做完水质检测之后建厂贩卖是

完全没有问题的。

✚ 有多种开发利用方式，以现在的社会发展来看保持现有的自然林状态，等到升值后再转手卖掉可能是成本最低的一种方式。特别是与中国相关的业者，特别对此片土地感兴趣，多次表示想要购买，但碍于从中国国内汇款的限制及中国政府的政治影响力，明里暗里表示不要购买日本的不动产，所以未能购买成功。但是在 3，4 年前，中国·上海的豫园集团持 185 亿日元的巨资购买了位于北海道富良野附近的 300 万坪的 TOMAMU 旅游度假村。有传言说中国政府是看上了该度假村的地下水资源。



TOMAMU 度假村里不止有高级酒店还有高尔夫球场等多种设施。是日本有名的度假村，在外国也十分受欢迎，年中能吸引几十万的外国游客到此游玩，是在外国人中非常有人气的度假村。

整体园区中有较大的山坡角度，但是我所拥有的滨顿别 110 万坪的土地则是以平坦土地为主的平原丘陵地非常时候作为太阳能发电厂等大型工厂的开发。

有关这片土地的开发，根据开发方向的不同也多少有所区别。因为距离不远的地方就有农场，牧场，所以这些都没有问题。之前有位香港的客人想要建个养牛的牧场，但中途不了了之了。滨顿别地区是有名的乳酪制品的产地，所以可以推断土壤及地下水资源都没有被污染。跟当地政府部门确认后也了解到建厂，特别是地下水的灌装工厂是完全没有问题。



(稚内太陽光発電所)

✚ 交通也十分便利，从羽田机场出发约 80 分钟就可抵达稚内机场，从稚内机场利用租车服务，行驶约 1 个多小时后便可到达



土地所在地。距滨顿别市市区大概需要乘车 15~20 分钟。市区内有小学，中学等，是个规模不小的城市。从市中心步行 20~30 分钟，开车大概 5 分钟不到就能到名为和田牧场（原名：只野牧场）的乳酪制造厂，这便是我所拥有的 110 万坪土地的入口。从这里的町道驶入，就是真正的 110 万坪土地区域了。宽约 4m 长约 4km 的町道一直通到 110 万坪土地的中心部，之后沿町道就驶入邻町了。与该町道基本平行的河川是非常有名的钓鲑鱼的十七线川，水质非常干净，可以直接作为农业用水使用。

- ✚ 土地非常旷阔可以综合开发，一部分开发成农场，一部分开发为牧场，另一部分建立太阳能发电厂及设立风力发电风车。另外也可以作为林场种植树木，在日本植树造林可以申请政府的特别援助金，最高可申请费用的 90%。



- ✚ 随着全球变暖的推进，建立塑料大棚种植农作物在不久的将来也是可行的。

✚ 另外在日本，这 110 万坪土地下长眠的温泉，矿石等地下资源都是土地所有者的私有财产，这也是作为土地所有者值得期待的一面。

参考资料：第八页

※ 稚内发电所的相关资料

稚内サイトについて

北海道 稚内市声問:

稚内の気候は、強風、積雪、低温と非常に厳しいものである。
しかし、このような厳しい自然環境は、大規模PV発電所の
実証研究には適したものと見える。

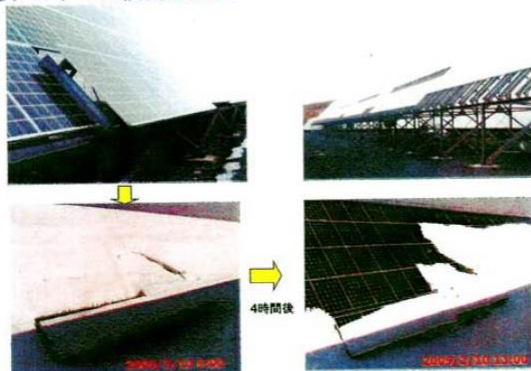
なお、稚内における年間の日射量は、東京とほぼ同等
レベル(-4%程度)。

専用線(5km)による33kV送電系統への連系

系統安定化に関する各種試験のため、電力系統への影
響を把握するには、適した系統といえる。

PVアレイの積雪対策

モジュールの嵩上げやスペースを入れることで、地上高不足に
よるアレイへの積雪を防止



ほくてん

11

	I 期(2006)	II 期(2007)	III 期(2008)
傾斜角	33°	45°	45°
地上高	2m	1m	2m
選定理由	年間発電量からの最 適角度	コストの低減 (積雪荷重の軽減)	地上高を確保し、 雪の滑落を期待



I 期



II 期



III 期



有关稚内太阳能发电所



北海道 稚内市声問地区:

稚内的气候表现为, 强风, 积雪, 低温是个比较气
候恶劣的地方。

但是正因为该地区气候恶劣才更合适做大规模的
PV发电所实验。

实际上稚内的年日照量与东京并无太大区别
(-4%的级别)

用专用线(5km)与33kv的送电系统链接

为了得到更加系统的安定的实验数据, 与电力系统
的影响等, 这个是最合适的。